NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA:

Planeeringuala suurus: 0,21 ha
Kavandatud kruntide arv: 4
Krunditud maa-ala bilanss:
- E - 1848,45 m² (98%)
- Ä - 32,55 m² (2%)

Planeeritud kruntide hoonestustihedus:
- krundil nr 1- 226/ 409= 0,55
- krundil nr 2- 700/ 1029 = 0,68
- krundil nr 3- 124/ 226= 0,55
- krundil nr 4- 0

Planeeritud ehitusõigusega kruntide hoonestustihedus: 1050 / 1664= 0,63
Korterite arv: krundile nr 2 on planeeritud 8 korterit
krundil nr 1 säilib 2 korterit
Krunt 1 ja krunt 2 haljaspinna osakaal on kokku 47%, sh kõrghaljastust 43%.
Planeeritud ala haljaspinna osakaal (sh kõrghaljastusega ala) ehitusõigusega kruntidel: 41 % (37%).

Kehtestatud detailplaneeringud:

1) DP008000- TEHNIKA TN 53, 55A JA ROOPA TN 23 KRUNTIDE DETAILPLANEERING. Kehtestatud Tallinna Linnvolikogu otsusega nr 293 02.12.2010. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Tehnika tn 53 kinnistu elamumaa maakasutuse sihtotstarve 15% ulatuses äri- ja 85% ulatuses elamumaaks ja määrata Tehnika tn 53 krundile ehitusõigus maa-aluse ja 4 maapealse korrusega äriruumidega mitme korteriga elamu ehitamiseks; Tehnika tn 55a // Roopa tn 23b kinnistust, Roopa tn 23 kinnistust ja Roopa tn 23a kinnistust on ette nähtud moodustada kolm krunti - üks 65% elamu- ja 35% ärimaa sihtotstarbega krunt, üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning üks tootmismaa sihtotstarbega krunt ning on määratud ehitusõigus elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundile maa-aluse ja 3 maapealse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks ja määratud kõikide kruntide kasutamise tingimused ning planeeritud Tehnika tn 53 krundi (positsioon 4) osale ligikaudse pindalaga 77,0 m2 ning Tehnika tn 55//Roopa tn 23 krundi (positsioon 2) osale ligikaudse pindalaga 35,0 m2 avalikult kasutatav kõnnitee; (14.05.2015 SEISUGA: OSALISELT REALISEERITUD)

2) DP024230- WISMARI TN 43 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 77 05.05.2011. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus ja krundi kasutamise tingimused elamumaa sihtotstarbega Wismari tn 41 // Villardi tn 2 kinnistul olemasoleva 2-korruselise ja katusekorrusega elamu rekonstrueerimiseks ning Wismari tn 43 kinnistul asuvale 2-korruselisele ja katusekorrusega rekonstrueeritavale elamule maa aluse ja kuni 3 maapealse korrusega juurdeehituse rajamiseks. (14.05.2015 SEISUGA: REALISEERIMATA)

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus, m²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistutest/ ajutistest kruntidest	Liidetavate, lahutatavate osade suurused (m²)	Osade senine sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)
1	Krunt nr 1	409	E 100	Wismari tn 47/ 78401:101:1514	+409	- elamumaa 100%
2	Krunt nr 2	1029	E 100	Wismari tn 47/ 78401:101:1514	+1029	- elamumaa 100%
3	Krunt nr 3	226	E 100	Tehnika tn 53a/ 78401:101:1515	+226	- elamumaa 100%
4	Krunt nr 4	217	E 85 ja Ä 15	reformimata maa	+217	- reformimata maa

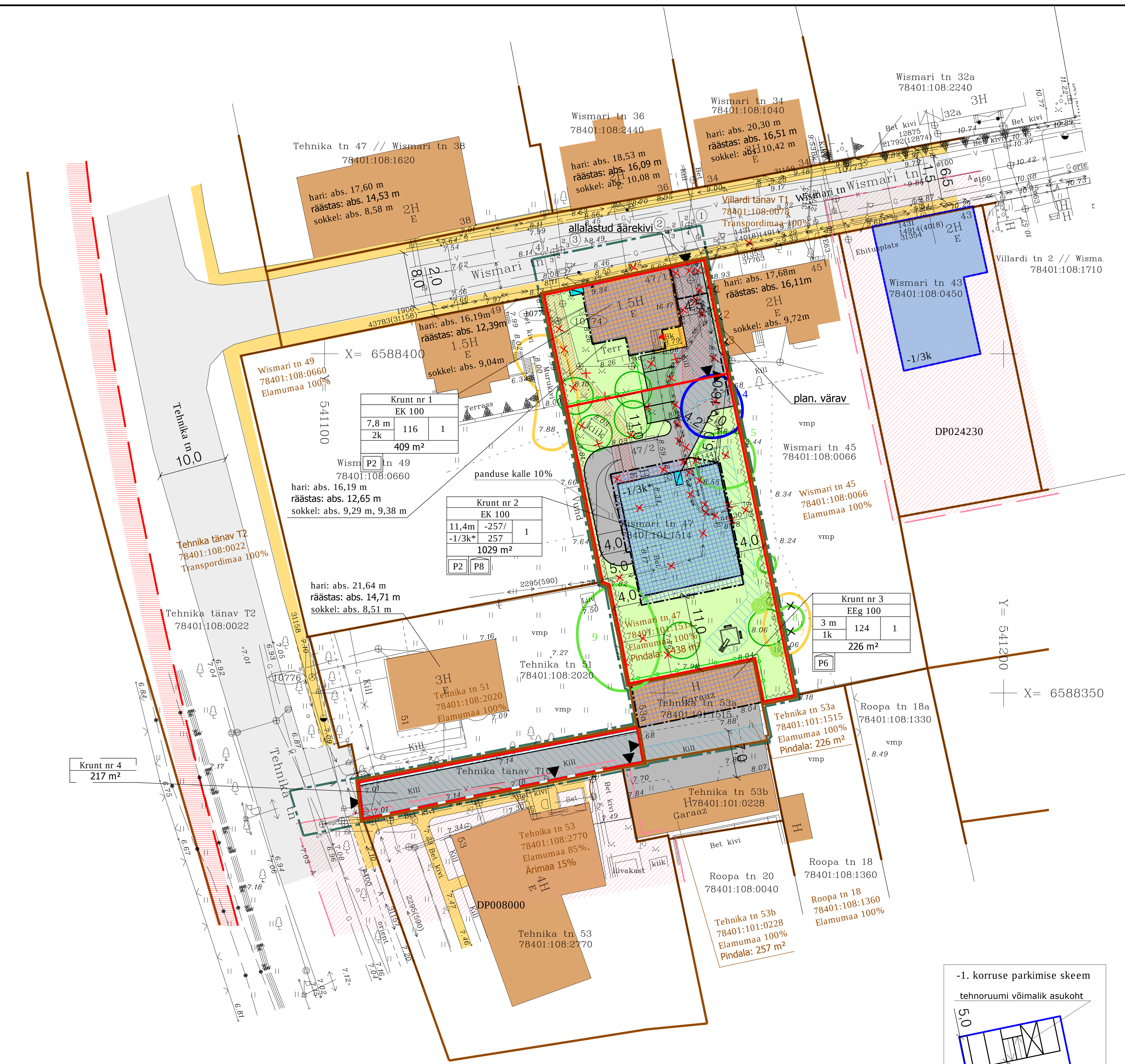
EHITUSÕIGUSE TABEL

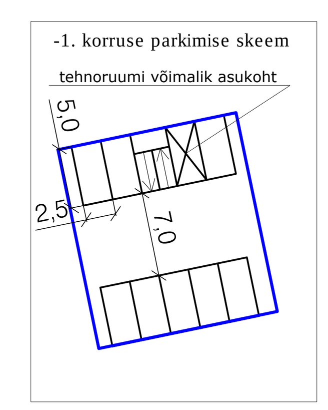
Pos. nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus, m²	Hoonete ehitusalune pind, m² (maa-all, maa peal)	Hoone kõrgus (maapinnast / abs.), m / max korruselisus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % DP liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa (maa-all/ maa peal)	Min. tulepüsivusklass	Planeeritud parkimiskohtade arv	Kitsendused
1	Krunt nr 1- Wismari tn 47	409	- / 116 (olemasolev)	7,8 m / abs: 16,19 m 2k (olemasolev)	1	EK 100	E 100	E -/226 (olemasolev)	TP3	2	SV: juurdepääsuks krundile nr 2 ja Wismari tn 45 kinnistule, elanike kasuks, pindalaga 77 m²; SV: olemasolevale keskpinge elektrikaablile 1m tehnorajatise välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks; SV: olemasolevale elektri õhuliinile 2 m liinist mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks; SV: planeeritud ja olemasolevale elektri jaotuskilbile ning planeeritud vahekilbile 2m seadme välispinnast, võrguvaldaja kasuks; SV: planeeritud elektri madalpinge ja keskpinge kaablikoridorile 1m äärmise kaabli välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks; SV: planeeritud elektri madalpinge kaablikoridorile 1m äärmise kaabli välispinnast mõlemale poole, krundi nr 2 kasuks; SV: olemasolevale sidetrassile 1m tehnorajatise välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks; SV: planeeritud sidetrassile 1m tehnorajatise välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks; SV: planeeritud veetorule 2m tehnorajatise välispinnast mõlemale poole , krundi nr 2 kasuks; SV: planeeritud kanalisatsioonitorule 1m tehnorajatise välispinnast mõõdetuna, krundi nr 2 kasuks; SV: planeeritud gaasitorule 1m laiuselt tehnorajatise välispinnast mõõdetuna, krundi nr 2 kasuks.
2	Krunt nr 2- Wismari tn 47a	1029	-257/ 257	11,4 m / abs: 19,74 m -1 / 3k*	1	EK 100	E 100	E -257/ 700	TP3	10	SV: juurdepääsuks Wismari tn 45 kinnistule, elanike kasuks, pindalaga 14 m² (vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 08.11.2012 kirjale nr 3-2/185, punkt 5); SV: juurdepääsuks mänguväljakule ja selle kasutamiseks, krundi nr 1 elanike kasuks; SV: planeeritud madalpinge elektrikaablile 1m laiuselt tehnorajatise välispinnast mõõdetuna, võrguvaldaja kasuks; SV: planeeritud sidetrassile 1m tehnorajatise välispinnast mõõdetuna võrguvaldaja kasuks.
3	Krunt nr 3- Tehnika tn 53a	226	-/ 124	3 m / abs: 10,95/ 1k	1	EEg 100	E 100	E -/124	TP3	6**	SV: juurdepääsuks Tehnika tn 53b igakordsete omanike kasuks (S= 43 m²); - Olemasolevaid garaazibokse on lubatud renoveerida või ehitada nende asemele samas mahus uued boksid.
4	Krunt nr 4	217	-	-	-	EK 85 ja Ä 15	E 85 ja Ä 15	-	-	-	SV: juurdepääsuks Tehnika tn 53a ja Tehnika tn 53b igakordsete omanike kasuks (S= 217 m²); - Ajutine krunt, mis liidetakse Tehnika tn 53 kinnistuga.
	Summa:	1882	-275/ 526	-	3	-	-	E -275/ 1095	-	16	SV: servituudi vajadusega ala

Märkused:
* lubatud kuni 2 täiskorrust + 1 katusekorrus
** garaažibokside arv;

Lisaks nähakse ette servituudi vajadusega alad A. Adamsoni tn 23 ja A. Adamsoni tn 25 kinnistutele:
- planeeritavale elektri vahekilbile, 2 m kilbist, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablitele 1 m kaablist kummalegi poole, võrguvaldaja kasuks.

PÕHIJOONIS





LEGEND

- planeeringuala piir
- kinnistu piir
- plan. krundi piir
- plan. ajutise krundi piir
- Wismari tn 45 — kinnistu aadress
- 78401:108:0066 — katastriüksuse tunnus
- Elamumaa 100% — maakasutuse sihtotstarve
- Krunt nr 4 217 m² — ajutise krundi näitajad
- aadress / plan. sihtotstarve / kõrgus, m / korruselisus / hoonete alune pind / hoonete arv / krundi suurus, m² / P P — plan. ehitusõigus ning hooneväliste ja -siseste parkimiskohtade arv
- olemasolev hoone
- likvideeritav hoone
- plan. hoone hoonestusala
- -1/3k* — plan. hoone orienteeruv asukoht
- -1/4k — kehtestatud detailplaneeringuga plan. hoone hoonestusala ja lubatud korruselisus
- DP024230 — kehtestatud detailplaneering ja selle nr
- olev sõidutee
- olev kõnnitee
- juurdepääs krundile/ hoonele
- plan. jalgtee
- plan. juurdepääsutee
- plan. murukivikattega parkimiskohad
- kehtestatud detailplaneeringus plan. sõidutee
- kehtestatud detailplaneeringus plan. kõnnitee
- plan. värav
- plan. piirdeaed
- plan. hekk
- plan. haljaspind
- plan. kõrghaljastus
- II väärtusklassi puu ja selle pos. nr
- III väärtusklassi puu ja selle pos. nr
- IV väärtusklassi puu ja selle pos. nr
- 1,2,3 — varem likv. V väärtusklassi puu ja selle pos. nr
- likv. puu
- varasemalt likv. puu
- plan. mänguplats
- plan. jäätmekonteineri võimalik asukoht
- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala
- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala

Planeeritav ala jääb kogu ulatuses:
- Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse
- Vanalinna muinsuskaitseala vaatesektoritesse
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualasse (r=3400 m)

Arhitektuurinõuded:

Hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud piirkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Ehitatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

- krundil nr 3 paiknevad garaažid on lubatud säilitada olemasolevas suuruses või asendada uue garaažiga (mis ei tohi olla kõrgem kui 3 m);
- põhihoone ja uue garaaži ehitamisel on välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet jne. Lubatud on piirkonnale iseloomulikud välisviimistlusmaterjalid (mitte üle 3 materjali korraga), näiteks: puit, vähesel määral krohv, avatäited puidust. Katusekattematerjal: valtsplekk (kaldkatus);
- põhihoone ehitamisel on keelatud kasutada metalluksi;
- põhihoone katuse kalle 15 - 45 kraadi (vähesel määral lubatud 0-15 kraadi);
- ehitatavad rõdud peavad jääma hoonestusala piiresse;
- kasutada miljöö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidjaid, rippsilte, numbrivalgusteid;
- kasutada traditsioonilisi värve (linaõli jne) ja värvitoone puithoonete värvimiseks;
- kütteseadmete põlemisjääkide atmosfääri suunamine turbotorudega ei ole lubatud;
- taastada tänavapoolne, avaliku tee äärde jääv iseloomulik piirdeaed krundipiiril, mis moodustab naaberkruntide piiretega või hoonetega katkematu joone;
- piiretena on eelistatud plankpiirded kõrgusega 1,5 m- 1,8 m (19.-20. saj alguse puithoonestus, kus sellised piirded olid ka algupäraselt) või madalad kivipostidega piirded kõrgusega kuni 1 m. Krunt pos 1 ja pos 2 vahelisele piirile ei ole lubatud piirdeaeda rajada;
- krundi nr 2 jäätmekonteinerid on ette nähtud hoonesse;
- krundi nr 1 jäätmekonteiner lahendada nii, et see ei oleks tänavalt nähtav või kasutada selle varjamiseks miljöösse sobivaid arhitektuurivõtteid;
- Panipaiku võib rajada krundil nr 2 keldrikorrusele (tagades hoone 8 parkimiskohta) või 1. korruse põhjapoolsele küljele.

Märkused:
1) topo-geodeetilise mõõdistuse teostas A GEO OÜ juulis 2016, töö nr 16092;
2) dendroloogilise inventeerimise teostas dendroloog Olev Abner 2011. aasta aprillis, uuendatud dendroloogia koostati 2014. aasta veebruaris, koostaja Maastikuarhitekt Piret Kümmel. Joonistel ja seletuskirjas kajastuvad puittaimede järjekorranumbrid vastavalt varasemale dendroloogilisele hinnangule (so Olev Abneri hinnangule, kuna Piret Kümmeli hinnang ei kajasta kõiki varemhinnatud puid), väärtusklassid on näidatud aktuaalsema mõõdistuse kohaselt.
3) täpne parkimise ja juurdepääsude lahendus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Linnaruumi OÜ
Lennuki tn 22
10145 Tallinn
Tel: 740 9800

www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Koordinaator: Jaanus Aavik
Projektijuht: Ingrid Saaroja

WISMARI TN 47 KINNISTU JA TEHNIKA TN 53a KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö staadium:	Detailplaneering
Töö nr:	02/11
Tellija:	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Huvitatud isik:	Osaühing PERTON EHITUS
Joonis:	**Põhijoonis**
Joonise nr:	2
Mõõtkava:	1:500
Väljaprindi aeg:	02.07.2017